

**Uchwała Nr / /2008
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia..... 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kiełpin Poduchowny”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w celu wykonania Uchwały Nr XII/66/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, zwany dalej planem.

§ 2.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 111 ha, wyznaczony na załączniku graficznym do Uchwały Nr XII/66/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r., położony w trzech obrębach geodezyjnych: 5.0008 - Kiełpin, 5.0007 - Kiełpin Poduchowny, 4.0005 - Łomianki miasto; o granicach przebiegających: od wschodu - osią ul. Armii Poznań, od południa - osią ul. Rolniczej, od zachodu - granicą obrębu Kiełpin, od północy - południowym brzegiem kanału zwanego Strugą Dziekanowską oraz układem linii własności biegnących środkiem jeziora Kiełpińskiego na przedłużeniu kanału.

§ 3.

Integralnymi częściami planu są:

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek o funkcji mieszkalnej - budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy jednorodzinnej;

- 2) dach stromy - dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 3) dach płaski - dach o spadku połaci dachowych do 10°;
- 4) działka - jest to jedna lub więcej działek gruntu tworzących zwarty układ;
- 5) element wyposażenia przestrzeni o charakterze publicznym - obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachotek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
- 6) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu np. do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 7) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową) - mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, dozorczy lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym (usługowym);
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, a także budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 9) nieuciążliwa funkcja, w szczególności w odniesieniu do usług, produkcji i składów - sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, a której uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki własnej inwestycji;
- 10) przestrzeń o charakterze publicznym - obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne
- 11) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
- 12) przeznaczenie terenu podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 13) przeznaczenie terenu tymczasowe - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii inne niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, dopuszczone do lokalizacji w danym terenie w określonym planem horyzoncie czasowym;
- 14) przeznaczenie terenu uzupełniające - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 15) pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) - rzadki gatunek próchnojada, zaliczany do reliktyw lasów pierwotnych, objęty w Polsce ochroną gatunkową;
- 16) ostoja (refugium) pachnicy dębowej – grupa przynajmniej kilkunastu drzew dziuplastych zasiedlonych chronionym owadem; miejsce jego bytowania, i warunkujące rozmnażanie i rozwój populacji;
- 17) stawka procentowa - wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) Studium - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki;
- 19) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 20) usługi - działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 21) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki budowlanej, na której jest on usytuowany.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i przestrzeni o charakterze publicznym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym zagospodarowaniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice obszarów przewidzianych do scalenia i podziału;
- 7) dopuszczone zjazdy na drogę publiczną o ograniczonej dostępności;
- 8) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica rezerwatu - Jezioro Kiełpińskie;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły;
- 4) zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ);
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy 50 m od granicy części grzebalnej cmentarza;
- 7) granica strefy 150 m od granicy części grzebalnej cmentarza;
- 8) granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia;
- 9) granica strefy ochronno-technicznej zbiorników i cieków wodnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny lub doprecyzowują treść mapy, na której plan został sporządzony.

§ 7.

1. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną), obejmującej tereny na północ od Kościelnej Drogi: ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego;

- 2) dla strefy 5 (z polityką dopełnień), obejmującej tereny pomiędzy Kościelną Drogą a drogą stanowiącą przedłużenie na zachód ul. Chopina: ekstensywna urbanizacja - zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
- 3) dla strefy 6 (z polityką przekształceń), obejmującej pozostałe tereny: przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską.

2. Plan ustala szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez:

- 1) podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznaczenie granic stref, obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub chronionych ustaleniami planu.

3. Następujące określenia przeznaczenia terenu stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) drobna wytwórczość - przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 2) usługi komercyjne - usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 3) usługi podstawowe - usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe, itp.;
- 4) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności należące do zadań własnych gminy, finansowane w całości lub w części z pieniędzy publicznych;
- 5) usługi sportu i rekreacji - tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów i ośrodków: sportowych, sportowo-rekreacyjnych i rehabilitacyjnych;
- 6) urzędnictwo obsługi ruchu samochodowego - tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów publicznych, obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją ludzi, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych.

4. Ustalenia ogólne planu w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U5**;
- 2) pod zabudowę usług oświaty z zielenią towarzyszącą przeznacza się teren oznaczony **UO**;
- 3) pod usługi sportu, rekreacji i turystyki przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **US/UT1** do **US/UT3**;
- 4) pod zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **UMN1** do **UMN4**;
- 5) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o średniej intensywności przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN7**;
- 6) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o małej intensywności przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **MN8** do **MN15**;
- 7) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną przeznacza się teren oznaczony symbolem **MN16**;
- 8) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznacza się teren oznaczony symbolem **MW**;
- 9) pod gospodarstwa agroturystyczne przeznacza się teren oznaczony symbolem **RM**;
- 10) pod produkcję, przetwórstwo i składy przeznacza się tereny oznaczone symbolami **P1** i **P2**;
- 11) pod tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody przeznacza się teren rezerwatu Jezioro Kiełpińskie, oznaczony symbolem **ZN**;
- 12) pod zielen izolacyjną przeznacza się tereny oznaczone symbolami **Zi1**, **Zi2**;
- 13) pod cmentarze przeznacza się tereny oznaczone symbolami **ZC1**, **ZC2**;
- 14) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** - droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) tereny oznaczone symbolami od **KDZ1** do **KDZ5** - drogi zbiorcze,
 - c) tereny oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL3** - drogi lokalne,
 - d) tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD18** - drogi dojazdowe;
- 15) pod ogólnodostępne ciągi piesze z możliwością dojazdu przeznacza się teren oznaczony symbolem **KX**;

- 16) pod urządzenia obsługi ruchu samochodowego przeznaczają się tereny oznaczone symbolami od **KS1** do **KS5**;
- 17) pod urządzenia infrastruktury przeznaczają się:
 - a) teren oznaczony symbolem **E** - elektroenergetyka,
 - b) tereny oznaczone symbolami **W1** i **W2** - wodociągi,
 - c) teren oznaczony **K** - kanalizacja.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz wymiar frontu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy:
 - a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości;
 - b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną;
 - c) postępowanie w sprawie podziału działki zostało rozpoczęte w trakcie prac nad niniejszym planem i projekt podziału na działki budowlane został pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza w trybie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami przed uchwaleniem niniejszego planu,

2. Zasady wydzielania dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, dopuszcza się 6 m, jeżeli droga ma mniej niż 100 m długości i obsługuje mniej niż 5 działek budowlanych;
- 2) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 3) na końcu drogi bez przelotu należy wydzielić plac do zawracania samochodów osobowych, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 8 działek, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych.

3. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

4. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny być ze sobą zharmonizowane, w szczególności:

- 1) zakaz różnicowania materiałów i kolorystyki pokryć dachowych;
- 2) zakaz różnicowania kształtu dachu od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 3) zakaz różnicowania koloru elewacji od strony przestrzeni o charakterze publicznym.

5. Od strony drogi publicznej, zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy chyba, że za innym rozwiązaniem przemawiają istotne przyczyny, w szczególności konieczność ochrony istniejącego drzewostanu.

6. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowę mieszkaniową, te kategorie działalności należy lokalizować w parterze.

7. Zakaz na całym obszarze objętym planem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

8. Zakaz na całym obszarze objętym planem zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym składowaniu gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN), a ponadto obowiązują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie;
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK) - strefa zwykła;
- 3) projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły;
- 4) ochrona gatunkowa pachnicy dębowej oraz jej ostoi – dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych.

2. W celu zabezpieczenie obszaru KPN i projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły, przed zagrożeniami zewnętrznymi nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko - zarówno inwestycji jak i działalności powodujących zmianę zagospodarowania terenu - na etapie remontu, przebudowy, budowy oraz eksploatacji.

3. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w granicach WOChK, w celu ochrony ostoi pachnący deblowej plan ustala:
 - a) zakaz usuwania - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia - dziuplastych, całkowicie lub częściowo spróchniałych drzew liściastych z terenów użytkowanych rolniczo, terenów zadrzewionych, nieużytków, dróg, terenów zieleni i ogrodów przydomowych;
 - b) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym, nakaz przeprowadzenia na koszt inwestora badań na obecność pachnicy dębowej;
 - c) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce – nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody.
- 3) plan realizuje czynną ochronę ekosystemów wodnych i lądowych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Ustalenia planu dla terenów nie objętych wymienionymi w ust. 1 pkt 1), 2) formami ochrony przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz innych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz) zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji: urządzeń, budowli i budynków; nowych jak i przebudowywanych lub remontowanych;
- 3) zakaz zmiany stosunków wodnych, wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) ochrona warunków siedliskowych istniejącej zieleni wiejskiej, śródpolnej i przydrożnej: zadrzewień, zakrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew poprzez:
 - a) zakaz usuwania w całości lub fragmentów dziuplastych, spróchniałych drzew liściastych bez uprzedniego upewnienia się, iż nie stanowią ostoi pachnicy dębowej;
 - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,
 - c) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 200 cm.

5. Zakazy, o których mowa w ust. 4 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów; w przypadku braku rozwiązań alternatywnych w mniejszym stopniu naruszających standardy ustalone dla środowiska przyrodniczego;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym; w przypadku braku rozwiązań alternatywnych w mniejszym stopniu naruszających standardy ustalone dla środowiska przyrodniczego.

6. W nawiązaniu do ustaleń ust. 2 niniejszego paragrafu, w celu ochrony walorów krajobrazowych, w szczególności istniejącego drzewostanu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów obowiązują ustalenia:

- 1) do wniosku o wydanie zezwolenia należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów działki budowlanej inwestycji, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew i krzewów oraz dokumentacją fotograficzną drzew i krzewów wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie;
- 2) przed wydaniem zezwolenia niezbędne jest przeprowadzenie oceny zgodności z ustaleniami § 12 ust.1 pkt. 5);
- 3) uprawomocnienie się zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów następuje nie wcześniej niż uprawomocnienie się decyzji - pozwolenie na budowę; zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

7. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień, zmiany rzeźby terenu, naruszania stosunków wodnych - powinny być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem w uzgodnieniu z właściwym organem.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki:

- 1) cmentarz rzymsko-katolicki, wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1376;
- 2) zabytkowe stanowiska archeologiczne, oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej w skrócie WKZ) pod numerami AZP: 54-65/31, 54-65/32, 54-65/35, 54-65/36, 54-65/41, 54-65/42, 54-65/44, 54-65/45, 54-65/47, 54-65/50, 54-65/51, 54-65/52*, 54-65/55, 54-65/56, 54-65/57, 54-65/58.

2. Dla obszaru zabytkowego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust.1 pkt 1), wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody WKZ.

3. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w ust.1 pkt 2) w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

4. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/31, 54-65/32, 54-65/35, 54-65/36, 54-65/41, 54-65/42, 54-65/44, 54-65/45, 54-65/47, 54-65/50, 54-65/51, 54-65/52*, 54-65/55, 54-65/56, 54-65/57, 54-65/58 plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od WKZ: przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej) powodujących zmiany w użytkowaniu terenu oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu;
- 2) obowiązek uzgodnienia z WKZ poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od WKZ pozwolenia.
 5. Na obszarze strefy oznaczonej 54-65b plan ustala:
 - 1) obowiązek przeprowadzenia, w uzgodnionym z WKZ terminie, robót ziemnych związanych z: budową obiektów budowlanych, urządzeń wodnych, robotami budowlanymi, poszukiwaniem, rozpoznawaniem, wydobywaniem kopalin, regulacją wód - pod nadzorem pracownika Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
 - 2) przeprowadzenie nadzoru zostanie odnotowane w dzienniku budowy. Skutkiem nie dopełnienia przez inwestora warunku wymienionego w pkt 1) będzie wstrzymanie robót;
 - 3) w przypadku odkrycia w czasie nadzoru zabytku archeologicznego, roboty zostaną wstrzymane do czasu przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej realizującej te roboty) badań archeologicznych w niezbędnym zakresie.
 6. Plan ustala ochronę dóbr kultury - kapliczek, poprzez:
 - 1) zakaz usuwania kapliczek; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
 - 2) nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie, zarówno technicznym jak i estetycznym;
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce.
 7. Plan ustala, że na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę WKZ.
 8. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§ 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i przestrzeni o charakterze publicznym

1. Na obszarze objętym planem Studium nie wskazuje przestrzeni publicznych.
2. Plan ustala, docelowy układ przestrzeni o charakterze publicznym:
 - 1) droga powiatowa 2420 W - tereny oznaczone symbolami **KDZ2**, **KDZ3** (ul. Rolnicza);
 - 2) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone:
 - a) **KDZ1** - ul. Armii Poznań - droga zbiorcza,
 - b) **KDZ4**, **KDZ5** - ul. Kościelna Droga - droga zbiorcza,
 - c) **KDL1**, **KDL2** - ul. Brzegowa - droga lokalna,
 - d) **KDL3** - ul. Ogrodowa - droga lokalna;
 - 3) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD18**;
 - 4) ogólnodostępny ciąg pieszy - teren oznaczony symbolem **KX**;
 - 5) parkingi publiczne - tereny oznaczone symbolami: **KS4**, **KS5**;
 - 6) tereny zieleni izolacyjnej towarzyszące drogom - tereny oznaczone symbolami **Zi1**, **Zi2**.
3. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów o charakterze publicznym:
 - 1) docelowe oświetlenie terenu, za wyjątkiem terenów zieleni izolacyjnej;
 - 2) nakaz zharmonizowania:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia drogi lub ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.,
 - d) kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
 - 3) nakaz zharmonizowania znaków informacyjno-plastycznych takich jak:
 - a) informacja adresowa na budynkach,

- b) informacja ulicowa w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów lub w powiązaniu z elementami małej architektury,
 - c) informacja kierunkująca w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów, itp.;
- 4) zakaz umieszczania reklam:
- a) na kapliczkach i elementach wyposażenia przestrzeni o charakterze publicznym,
 - b) na drzewach,
 - c) na budowlach i urządzeniach technicznych (stacje transformatorowe, szafki energetyczne i telekomunikacyjne, słupy, itp.),
 - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - e) w miejscach gdzie może to spowodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- 5) umieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych w przestrzeni o charakterze publicznym jest możliwe jedynie za zgodą i na warunkach określonych przez Burmistrza; zakaz nie dotyczy słupów i tablic ogłoszeniowych;
- 6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne);
- 7) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego sprawy formy i rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych, niesprzecznego z ustaleniami planu, nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu;
- 8) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

4. Plan ustala, że w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej wygląd dachu, elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy przestrzenią o charakterze publicznym a budynkiem lub zespołem budynków współtworzy krajobraz przestrzeni o charakterze publicznym i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia planu w zakresie **sytuowania budynku** na działce:

- 1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) elewacja budynku o funkcji mieszkalnej, usługowej, produkcyjnej eksponowana w pierzei drogi publicznej, placu lub ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego powinna być równoległa do osi tej drogi, ciągu pieszo-jezdnego lub krawędzi placu;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 4) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy drogach wewnętrznych bez przelotu obsługujących więcej niż 3 działki budowlane, na których nie ma placu do zawracania o parametrach przewidzianych dla samochodów osobowych;
- 5) na działce z istniejącym drzewostanem nieowocowym przy wyborze lokalizacji zabudowy należy uwzględnić następujące zasady:
 - a) w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o obwodzie pnia powyżej 50 cm,
 - b) minimalizować negatywne oddziaływanie zabudowy na warunki wegetacji drzewostanu przewidzianego do zachowania, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji zabudowy,
 - c) uwzględniać różnice gatunkowe w tempie rozwoju, kształcie korony i systemie korzeniowym poszczególnych drzew, tak aby ograniczyć do minimum zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia na etapie eksploatacji zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

2. Ustalenia planu w zakresie **parametrów kubatury** nowych lub przebudowywanych budynków **o funkcji mieszkalnej i budynków usługowych:**

- 1) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 2) dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być do 20% wyższa od wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku;
- 3) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

3. Ustalenia planu w zakresie **geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych:**

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy, ceglasty;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

4. Ustalenia planu dla **garaży i zabudowy gospodarczej** towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni o charakterze publicznym, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować za budynkiem mieszkalnym
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży i obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej;
- 4) na działce budowlanej - z wyłączeniem zabudowy zagrodowej - może być zlokalizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy; na działkach mniejszych niż 800 m² zabrania się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych w formie wolnostojącej.

5. Ustalenia planu dla **ogrodzeń** od strony przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m dla:
 - a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze,
 - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem szkół podstawowych i przedszkoli;
- 2) zakazy w pkt 1) nie dotyczą żywopłotów; w szczególnie uzasadnionych względami bezpieczeństwa przypadkach Burmistrz może dopuścić realizację ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m, ale nie więcej niż 2,20 m;
- 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej - minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna (umożliwiać wgląd w przedogródek działki);
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 5) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których przynajmniej dwa z wymienionych dalej parametrów są jednakowe jak w ogrodzeniu sąsiednim: wysokość, materiał (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa, furtki lub bramy, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny);
- 6) zakazy i nakazy wymienione w pkt 1-5) nie dotyczą żywopłotów oraz ogrodzeń z siatki plecionej, krepowanej lub spawanej w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 7) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych;
- 8) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

6. Plan zachowuje zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami oraz dopuszcza jej przebudowę, rozbudowę i wymianę na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia

minimalna ustalona dla terenu, dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2.

7. Plan dopuszcza zabudowę na działkach niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu w przypadku, gdy nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) działka została wydzielona na zasadach określonych w §8 ust. 1 pkt 2) i dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2;
- 2) działka spełnia równocześnie następujące wymagania:
 - a) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu,
 - b) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy,
 - c) decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem Studium, to jest dniem 11.07.2006 r.,
 - d) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - e) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2;
- 3) działka nie spełnia określonych dla terenu wymagań w stosunku do minimalnej powierzchni z powodu przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną, przy czym:
 - a) zachowane są wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy oraz;
 - b) powierzchnia działki stanowi przynajmniej 80% powierzchni minimalnej ustalonej dla terenu oraz;
 - c) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2.

8. Ustalenia wymienione w ustępach 1 - 7 obowiązują na całym obszarze objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§ 13.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Plan wyznacza obszary przeznaczone do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami; granice obszarów zgodnie z rysunkiem planu, zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustalenia planu w przypadku scalania i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego:

- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w odniesieniu do minimalnej powierzchni oraz frontu działki;
- 2) dopuszcza się mniejsze działki budowlane, przy czym ilość takich działek nie może stanowić więcej niż 30% łącznej ilości działek po scaleniu i podziale oraz powierzchnia takiej działki musi stanowić przynajmniej 95% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu;
- 3) w przypadku wydzielania dróg obowiązują zasady określone w §8 ust. 2.

§ 14.

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej

1. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod komunikację w podziale na:

- 1) drogi publiczne o ograniczonej dostępności, do których dostęp jest na warunkach ustalonych planem - są to drogi zbiorcze i droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) drogi publiczne ogólnodostępne, do których dostęp jest nieograniczony, zarówno bezpośredni jak i za pośrednictwem dróg wewnętrznych - są to drogi lokalne i dojazdowe;
- 3) ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne, gdzie organizacja dojazdu powinna być podporządkowana komunikacji pieszej.

2. Wszystkie drogi dojazdowe można realizować jako drogi z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

3. W celu zapewnienia bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego:

- 1) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego powyżej 8,5 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony drogi, a jeżeli szerokość pasa drogowego i istniejące zagospodarowanie na to pozwala, należy także realizować ścieżki rowerowe;
- 2) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego 8,5 m i mniej, w celu realizacji chodnika, ścieżki rowerowej lub należytego odwodnienia terenu, dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego.

4. Potrzeby parkingowe należy zaspokoić na terenie własnym każdej inwestycji, przy czym:

- 1) liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż wynika to ze wskaźników podanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) w uzasadnionych przypadkach, dla inwestycji celu publicznego dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych sąsiadujących z inwestycją.

5. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m, ze względów bezpieczeństwa, na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

6. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §8 ust.2, ze względów bezpieczeństwa, na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

§ 15.

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustalenia planu w zakresie **uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną**:

- 1) pod budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej przeznacza się:
 - a) tereny oznaczone symbolami: **E, W1, W2, K,**
 - b) tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w drogach wewnętrznych, a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu, ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
- 4) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

2. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci w oparciu o stację uzdatniania wody zlokalizowaną na terenie **W1** po jej modernizacji;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

3. Ustalenia planu w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych**:

- 1) docelowo, dla terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków za pośrednictwem lokalnej sieci do oczyszczalni na terenie oznaczonym **K** po jej przebudowie;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 4) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

4. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, olejami opałowymi o niskiej zawartości siarki, zasilane elektrycznością;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe, olejowe lub elektryczne w przypadku, gdy źródło ciepła nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz likwidacji istniejących urządzeń na paliwa stałe podczas przebudowy budynków - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

5. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów grzewczych, bytowych i innych:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe, o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg, także wewnętrznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej;
- 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej - lokalizacja szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń;
- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 7) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej:
 - a) liniami kablowymi dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, UMN1, UMN2, U1, U2, U3, UO, MW, P2, KS3, ZC1, ZC2,
 - b) dla pozostałych terenów, w zależności od możliwości ekonomicznych, zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi;

- 2) niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci.

7. Ustalenia planu w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) realizacja inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie;
- 2) zachowuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 3) zakazuje się budowy nowych stacji bazowych telefonii komórkowej w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

8. Ustalenia planu w zakresie **usuwania odpadów komunalnych**:

- 1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania);
- 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów powinna umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej, o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych;
- 4) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego gospodarkę odpadami, niesprzecznego z ustaleniami planu, nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu.

9. Ustalenia planu w zakresie **odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych** (zwanych dalej wodami) **oraz ścieków opadowych**:

- 1) wody, w przypadku gdy nie wymagają podczyszczenia do parametrów zgodnych z przepisami, należy kierować i zagospodarować na terenie biologicznie czynnym działki budowlanej, ewentualnie do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają;
- 2) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
- 3) na działkach budowlanych, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
- 5) w dostosowaniu do możliwości ekonomicznych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni o charakterze publicznym oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzenie o charakterze publicznym, dopuszcza się odprowadzenie, podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami, ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) odwodnienie projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego - według ustaleń szczegółowych dla terenu;
- 8) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości pasa drogowego poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi, w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

- a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
 - b) do gruntu, poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej, w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości pasa drogowego poniżej 8,5 m,
 - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjnych,
 - d) do dołów chłonnych, w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) zabrania się odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych.

§ 16.

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Plan wyznacza obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, gdzie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy plan dopuszcza następujące działania:

- 1) likwidacja obiektów tymczasowych;
- 2) likwidacja reklam zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu i nieestetycznych; za reklamę nieestetyczną uważa się reklamę w złym stanie technicznym lub reklamę wytypowaną do usunięcia przez komisję powołaną przez Burmistrza;
- 3) poprawa parametrów użytkowych istniejącej zabudowy, w tym remont, przebudowa, nadbudowa i poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów;
- 4) kształtowanie zabudowy, małej architektury i terenów zieleni w sposób umożliwiający uzyskanie ekspozycji obiektów o wartościach kulturowych;
- 5) ujednoczenie wysokości zabudowy w pierzejach dróg publicznych;
- 6) ujednoczenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 7) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia podziemnymi.

2. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod komunikację plan ponadto ustala:

- 1) realizację placów publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, terenami zieleni towarzyszącej i małą architekturą;
- 2) tworzenie nowej jakości przestrzeni publicznych o charakterze publicznym poprzez: wymianę nawierzchni, urządzeń technicznych, znaków informacyjnych, małej architektury, realizację jednolitych gatunkowo szpalerów i alei drzew, żywopłotów;
- 3) modernizację istniejących parkingów pod kątem zwiększenia bezpieczeństwa na drogach publicznych, ujednoczenie ich formy w ramach jednej drogi;
- 4) modernizację skrzyżowań dróg publicznych; tam gdzie to możliwe uspakajanie ruchu i podnoszenie bezpieczeństwa poprzez budowę rond kompaktowych;
- 5) zastosowanie innych urządzeń do spowalniania ruchu, sygnalizacji świetlnej, wprowadzanie ruchu jednokierunkowego;
- 6) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia podziemnymi;
- 7) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 8) realizację kanalizacji deszczowej.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U5

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:

- 1) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności;

- 2) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem wody do celów konsumpcyjnych;
- 3) działalności związanych z gastronomią i żywieniem zbiorowym;
- 4) działalności związanych z demontażem i składowaniem części używanych samochodów i maszyn;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) drobna wytwórczość z wyłączeniem działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz przechowywaniem i przetwarzaniem wody;
- 2) składy i magazyny z wyłączeniem przechowywania wody i żywności.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku:
 - a) zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów zamieszkania na działkach sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Tereny **U1, U2** objęte są granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** - obowiązują odpowiednio ustalenia §16.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym w przypadku gdy:
 - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy.

6. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; maksymalnie dwie kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40% działki budowlanej;
- 5) dach płaski lub stromy.

7. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 1000 m²;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy - 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25 m z tolerancją 10%; dla zabudowy istniejącej dopuszcza się 20 m z tolerancją 20%.

8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - tereny **U4, U5** oraz częściowo **U3** - według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6 i 7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenażowych,

- d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) dla pozostałych terenów - **U1, U2** oraz częściowo **U3** - według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
- 4) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowiska archeologicznego na terenie **U3** - obowiązują ponadto ustalenia §10 ust. 4.

10. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) **ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych**: obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w zakresie przewidzianym dla terenów położonych w strefie 50 m od granic cmentarza;
- 2) **prawo energetyczne**: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 3) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

11. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych: minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.

12. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7, przy czym: zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną kanalizację wodociągową oraz do czasu wydzielenia dróg publicznych obsługujących te tereny. Do czasu spełnienia powyższego warunku, dopuszcza się możliwość zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

13. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

14. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

15. Stawka procentowa:

- 1) dla terenów **U1, U2, U3** - **1%**;
- 2) dla terenów **U4 i U5** - **30%**.

§ 18.

Ustalenia dla terenu oznaczonego UO

1. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi oświaty z zielenią towarzyszącą.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym: zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym.
3. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 4) dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczalnej, o ile powierzchnia rzutu elementu wyższego nie stanowi więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej; w przypadku realizacji boisk z nawierzchnią nietrawiastą - nie mniej niż 25%;
 - 6) dach płaski lub stromy.
4. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
 - 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 50.
5. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
 - 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.
7. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
8. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych;
 - 2) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, z czego połowa może być zlokalizowana w liniach rozgraniczających sąsiednich dróg publicznych.
9. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.
10. Usuwanie **odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
11. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
12. Stawka procentowa - 1%.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych od US/UT1 do US/UT3

1. **Przeznaczenie podstawowe** - usługi sportu, rekreacji i turystyki.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 108/26 w obrębie Kiełpin usługi oświaty specjalnej i usługi zdrowia związane z rehabilitacją medyczną;
 - 2) na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 113 w obrębie Kiełpin Poduchowny działalność duszpasterska.
 - 3) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;
3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod funkcje uzupełniające wymienione w ust. 2, nie można przeznaczyć więcej niż 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) pod mieszkania integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową nie można przeznaczyć więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 4) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym w przypadku, gdy:
 - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy;

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,20;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 4) dach płaski lub stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
- 7) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
- 8) grodzenie terenu:
 - a) w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - w formie żywopłotu z dopuszczeniem ażurowych ogrodzeń z siatki bez podmurówki,
 - b) na pozostałym obszarze wyłącznie w formie żywopłotu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu - realizacja zabudowy wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50 m z tolerancją 10%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują, ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6-7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych i wodnych plan ustala:
 - a) zachowanie i ochronę istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) ochrona charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic lub fundamentów wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,

- b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem w przypadku gdy brak alternatywnych rozwiązań w mniejszym stopniu naruszających ustalone planem standardy ochrony;
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §10 ust. 4.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2 x 6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:**
 - a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
 - b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi **KDZ1** na warunkach uzgodnionych przez zarządcę drogi - nie więcej jednak niż 2 zjazdy - oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) zakaz zjazdów na drogę **KDGP**;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 4) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie służbowe,
 - b) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie rolnicze oraz dojazd do pól na dotychczasowych zasadach; po realizacji Kościelnej Drogi ewentualny dojazd do pól na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla **KDZ4, KDZ5**.

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.

12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych § 5 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 30%.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami UMN1, UMN2

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa wolnostojąca (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) kategorii działalności związanych z tankowaniem, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w dowolnym układzie, z nieuciążliwymi usługami w parterze;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w dowolnym układzie.

2. Przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej;
- 2) zakaz rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym w przypadku gdy:
 - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 0,75;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 6) dach płaski lub stromy;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 800 m²;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy - 700 m²;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%;
- 5) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20m z tolerancją 20%;
- 6) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9m.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - północna część terenu UMN2 - według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6-7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,

- b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1) nie dotyczą:
- a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) dla pozostałych terenów - **UMN1** oraz częściowo **UMN2** - według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
- 4) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wyklucza się indywidualne zjazdy na drogi zbiorcze i drogę główną ruchu przyspieszonego;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 4) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług i drobnej wytwórczości,
 - b) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - c) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7, przy czym zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną kanalizację wodociągową oraz do czasu wydzielenia obsługujących te tereny dróg publicznych. Do czasu spełnienia warunku dopuszcza się możliwość zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - **1%**.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami UMN3, UMN4

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa wolnostojąca (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) kategorii działalności związanych z tankowaniem, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub w układzie bliźniaczym, z nieuciążliwymi usługami w parterze;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w układzie bliźniaczym.

2. Przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym w przypadku gdy:
 - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 4) dach płaski lub stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) **tereny przewidziane do scaleń i podziałów** w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami; w ramach procedury scaleń i podziałów należy wydzielić działki budowlane i niezbędny układ dróg;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m²;
- 3) kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%.
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m z tolerancją 20%

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6 i 7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz za pośrednictwem dróg wyznaczonych w ramach procedury scaleń, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wyklucza się indywidualne zjazdy na drogi zbiorcze i drogę główną ruchu przyśpieszonego;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 4) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług i drobnej wytwórczości,
 - b) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - c) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7, przy czym: zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną kanalizację wodociągową oraz do czasu wydzielenia dróg publicznych obsługujących te tereny.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - **30%**.

§ 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN7

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym o średniej intensywności.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;

- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;
- 3) drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym wyłącznie dla działek istniejących;
- 4) pod funkcje uzupełniające wymienione w ust. 2 pkt 2) i 3) nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 5) w przypadku wprowadzenia działalności usługowej lub wytwórczej ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności muszą ograniczyć się do granic działki własnej.

4. Tereny MN1, MN2 objęte są granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** - obowiązują odpowiednio ustalenia §16.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość, zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku; zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

6. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej.

7. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §9 ust 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6-7;
- 2) dla pozostałych działek według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych z terenów MN5, MN6, MN7 - według ustaleń ogólnych § 10 ust. 4.

10. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

11. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - c) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej drobnej wytwórczości.

12. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.

13. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

14. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

15. Stawka procentowa - 1%.

§ 23.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MN8 do MN13

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym o małej intensywności.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod usługi wymienione w ust. 2. pkt 2) nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 2) w przypadku prowadzenia usług, ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności muszą ograniczyć się do granic działki własnej.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
- 1) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 2) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi, zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku; zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach stromy;

- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej.
6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej**:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²; dla działek budowlanych istniejących dopuszcza się 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m z tolerancją 20%;
 - 3) dla działek z terenu MN13 **przewidzianych do scaleń i podziałów** w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m,
 - c) kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°.
7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
- 1) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6-7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
 - 2) zakazy, o których mowa w pkt 1) nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
 - 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy jednorodzinnej.
8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego**:
- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
 - 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych z terenów **MN9, MN10, MN11** - według ustaleń ogólnych §10 ust. 4.
9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - c) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.
12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
14. Stawka procentowa - **30%**.

§ 24.

Ustalenia dla terenów oznaczonych MN14, MN15

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod usługi wymienione w ust. 2. nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 2) w przypadku prowadzenia usług, ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności muszą ograniczyć się do granic działki własnej.

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
- 1) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 2) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi, zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku; zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej.

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) **tereny przewidziane do scaleń i podziałów** w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w ramach procedury scaleń i podziałów należy wydzielić działki budowlane jak i niezbędny układ dróg;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu i podziale:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m²;

- 4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m;
- 5) kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują, ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 5 i 6, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1) nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wyznaczonych w ramach procedury scaleń, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - c) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.
12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
14. Stawka procentowa - **30%**.

§ 25.

Ustalenia dla terenu oznaczonego MN16

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod usługi wymienione w ust. 2. nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku prowadzenia usług, ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności muszą ograniczyć się do granic działki własnej.

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi, zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku; zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,15;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,25;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 75% działki budowlanej.

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:** minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m² - docelowo teren ma być podzielony na co najwyżej dwie działki budowlane.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren położony w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 5 i 6, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,

- d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1) nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:**

- 1) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 2) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 3) wyklucza się indywidualne zjazdy na drogi zbiorcze;
- 4) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - c) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - **30%**.

§ 26.

Ustalenia dla terenu oznaczonego MW

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod usługi wymienione w ust. 2. nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku prowadzenia usług, ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności muszą ograniczyć się do granic działki własnej.

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie

dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:

- a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
- 1) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
 - 2) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku - zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m lub cztery kondygnacje;
- 4) dach płaski lub stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 55% działki budowlanej.

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:** minimalna wielkość działki budowlanej - 2500 m².

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

9. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - b) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych,
 - c) dopuszcza się realizację parkingów obsługujących teren w liniach rozgraniczających drogi **KDL1**.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

§ 27.

Ustalenia dla terenu oznaczonego RM

1. **Przeznaczenie podstawowe** - gospodarstwa agroturystyczne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obsługa ruchu turystycznego.
3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
 - 1) agroturystykę należy rozumieć jako funkcję towarzyszącą działalności rolniczej, polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a także edukacją;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy gospodarstw;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu gospodarstwa w granicach planu - 0,10, nie więcej jednak niż 500 m²;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu gospodarstwa w granicach planu - 0,25;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 85% powierzchni terenu gospodarstwa w granicach planu;
- 6) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
- 7) grodzenie terenu:
 - a) w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - w formie żywopłotu z dopuszczeniem ażurowych ogrodzeń z siatki bez podmurówki,
 - b) na pozostałym obszarze wyłącznie w formie żywopłotu;
- 8) minimalna odległość zabudowy zagrodowej:
 - a) od terenów zabudowy mieszkaniowej - 50 m,
 - b) od linii rozgraniczających dróg publicznych - 10 m;
- 9) realizacja zabudowy zagrodowej w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 10) dostęp do dróg publicznych bezpośrednio w miejscach wskazanych na rysunku planu lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia gospodarstwa - 2,25 ha położonego w granicach gminy Łomianki, z czego w granicach planu minimum 5 000 m²;
- 2) minimalna szerokość działki gospodarstwa rozumiana jako długość boku działki przyległa do pasa drogowego projektowanej drogi zbiorczej KDZ4 - 50 m z tolerancją 10%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 5 i 6, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

- d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) w celu zwiększania istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, plan dopuszcza zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami przez możliwość wprowadzania zadrzewień śródpolnych na użytkach rolnych klasy V i VI;
- 4) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6,7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §10 ust. 4.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 4) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek o funkcji mieszkalnej, wliczając 1 miejsce w garażu,
 - b) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej gospodarstwa agroturystycznego;
 - c) minimum 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe w ramach prowadzonego gospodarstwa agroturystycznego
- 5) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej inwestycji.

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7.

12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

§ 28.

Ustalenia dla terenów oznaczonych P1, P2

1. Przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwa produkcja, w tym produkcja rolna i hodowla, przetwórstwo, składy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 2) biura wbudowane w obiekty.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) pod funkcje uzupełniające wymienione w ust. 2. nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej;
- 3) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w przypadku, gdy:
 - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 45% działki budowlanej;
- 5) dach płaski lub stromy .

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 50 m z tolerancją 10%.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4 pkt 2), 3) ust. 5-7;
- 2) uciążliwość działalności musi ograniczać się do granic działki własnej;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych na terenie **P1**, obowiązują ponadto ustalenia §10 ust. 4 i 5.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2 x 6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 2) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych:
 - a) minimum 5 miejsc na 1000 m² powierzchni całkowitej,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej inwestycji.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 3 -7.

12. **Usuwanie odpadów** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8., a ponadto ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach działki własnej.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - **30%**.

§ 29.

Ustalenia dla terenu oznaczonego ZN

1. **Przeznaczenie podstawowe** - forma ochrony przyrody - rezerwat Jezioro Kielpińskie.

2. **Przeznaczenie uzupełniające**: rolnictwo.

3. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: zgodnie z przepisami odrębnymi, a ponadto:

- 1) wszelkie zmiany zagospodarowania terenu za zgodą i na warunkach Regionalnego Konserwatora Przyrody;
- 2) zakaz grodzenia terenu;
- 3) zakaz ustawiania reklam.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego**: dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

5. Stawka procentowa - **1%**.

§ 30.

Ustalenia dla terenów oznaczonych Zi1, Zi2

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni izolacyjnej.

2. **Przeznaczenie uzupełniające**: obsługa ruchu rekreacyjnego i turystycznego przy pomocy urządzeń niekubaturowych takich jak: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, tablice informacyjne, parkingi sezonowe, itp.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe: dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym: zakaz umieszczania reklam.

5. Szczegółowe parametry zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz grodzenia terenu;
- 3) nakaz kształtowania wielowarstwowych układów roślinnych z udziałem drzew, służących izolacji terenów tras komunikacyjnych od terenów zabudowy;
- 4) na terenie **Zi1** dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń do podczyszczania i przetrzymywania ścieków deszczowych z sąsiednich terenów komunikacji publicznej;
- 5) na terenie **Zi2** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału i jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 6) dopuszcza się organizowanie publicznych, stałych lub czasowych, miejsc do ustawiania pojemników służących zbiórce i segregacji odpadów komunalnych;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 85%.

6. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) dla fragmentów terenów **Zi1, Zi2** położonych w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §9 ust. 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust. 6-7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych i wodnych zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych drzew, w szczególności gatunku wierzba, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,

- c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1) nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - d) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - e) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych na terenie **Zi1, Zi2** - obowiązują ponadto ustalenia §10 ust. 4.

8. Rozbudowa infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację urządzeń i sieci niezbędnych do funkcjonowania obszaru objętego planem.

9. Stawka procentowa - **1%**.

§ 31.

Ustalenia dla terenów oznaczonych ZC1, ZC2

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** - istniejące cmentarze.
- 2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
 - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach i elewacjach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
 - 2) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu.
- 3. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się części grzebalne i niegrzebalne cmentarza przy pomocy linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio:
 - a) ZC1g - część grzebalna terenu cmentarza ZC1,
 - b) ZC1ng - część niegrzebalna terenu cmentarza ZC1,
 - c) ZC2g - część grzebalna terenu cmentarza ZC2,
 - d) ZC2ng - część niegrzebalna terenu cmentarza ZC2;
 - 2) grzebanie zmarłych wyłącznie w części grzebalnej;
 - 3) na terenie **ZC2** dopuszcza się budowę domu przedpogrzebowego lub kaplicy ewentualnie budynku gospodarczego niezbędnego do prowadzenia prac porządkowych i konserwacji zieleni:
 - a) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - 12 m; dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku domu przedpogrzebowego lub kaplicy o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczonej,
 - b) nie obowiązują ograniczenia co do kształtu dachu; kolor pokrycia nie powinien prowadzić do nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie,
 - c) obiekty budowlane powinny być zharmonizowane pod względem kolorystycznym, zastosowanych materiałów budowlanych i detalu architektonicznego;
 - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **ZC2** - 50 % terenu,
 - b) dla terenu **ZC1** - według stanu istniejącego z tolerancją 5%;
 - 5) ze względu na parametry podłoża i istniejące warunki wodne, dopuszcza się nadsypanie terenu cmentarza **ZC2** warstwą ziemi o grubości do 70 cm.
- 4. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) dla północnej części terenu **ZC2** położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §9 ust 2 i 3 pkt 1)-2);

- 2) dla pozostałych terenów – **ZC1** oraz częściowo **ZC2** - według ustaleń ogólnych §9 ust 2 i 4 pkt 3), 4), ust. 5.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych na terenie **ZC2** - obowiązują ponadto ustalenia § 10 ust. 4;
- 3) dla terenu **ZC1**, wpisanego do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

6. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) **ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych:** dla terenu **ZC1** obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 2) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia wskazana na rysunku planu, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), wprowadza się nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii;
- 3) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

7. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 2) potrzeby parkingowe w oparciu o tereny parkingów publicznych **KS4, KS5** - nie obowiązują zasada konieczności bilansowania potrzeb parkingowych na terenie własnym.

8. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7, a ponadto teren cmentarza **ZC1** należy wyposażać:

- 1) w toaletę publiczną podłączoną do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) wodociąg, sieć kranów i hydrant do celów ppoż.;
- 3) oświetlenie części niegrzebalnej i głównej alei.

9. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

10. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

11. Stawka procentowa - 1%.

§ 32.

Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami zaczynającymi się od: **KDGP, KZ..., KL..., KD...**

2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego dróg publicznych:

- 1) teren oznaczony **KDGP** - projektowana droga wojewódzka:
 - a) klasa - droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 40-50 m; według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o szerokości 2-5 m, ze ścieżkami rowerowymi i drogami serwisowymi obsługującymi ruch lokalny,
 - d) przekrój drogowy, tj. jezdnie z poboczami i rowami odwadniającymi, w sąsiedztwie terenów zabudowanych dopuszcza się przekrój uliczny,
 - e) dopuszcza się zastosowanie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z drogami poprzecznymi,
 - f) dostępność ograniczona do skrzyżowania z ciągiem dróg **KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5**,
 - g) wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:** plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu, a na fragmencie położonym w granicach WOChK ograniczenie towarzyszącej drodze infrastruktury do niezbędnej, tj. znaków drogowych oraz ewentualnego oświetlenia,

- h) **ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:** inwestycja powinna być realizowana przy zastosowaniu wszelkich najlepszych dostępnych technik służących ochronie środowiska, zdrowia ludzi i ochronie krajobrazu,
 - i) plan nakazuje wprowadzenie wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń komunikacyjnych, a w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy także ekranów akustycznych,
 - j) **urządzenia ochrony przed nadmiernym hałasem** i nasadzenia izolacyjne należy tak zaprojektować, a w trakcie eksploatacji drogi tak modernizować, aby uciążliwość drogi, rozumiana jako przekroczenie norm przewidzianych przepisami odrębnymi, zamykała się w granicach pasa drogowego lub obszaru do którego zarządca drogi ma tytuł prawny,
 - k) **odwodnienie terenu:** z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami i płytkie występowanie wód gruntowych, ustala się zasady systemu odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych:
 - stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów,
 - dopuszcza się rowy trawiaste tam, gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - dopuszcza się, w dostosowaniu do potrzeb, kanalizację deszczową,
 - l) w miejscach kolizji projektowanej drogi z istniejącymi sieciami: gazową, wodociagową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, należy je przebudować lub stosownie zabezpieczyć za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci,
 - m) miejsca kolizji projektowanej drogi z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 2) teren oznaczony **KDZ1** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Armii Poznań:
- a) klasa - droga zbiorcza,
 - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 12-20 m; w granicach planu 6-12 m; według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżką rowerową w granicach planu,
 - d) dostępność w granicach planu ograniczona do skrzyżowania z następującymi drogami: **KDZ2, KDZ5, KDD4, KDD7,**
 - e) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,
 - f) dopuszcza się trzy zjazdy na teren **US/UT,**
 - g) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi,
 - h) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
 - i) miejsca kolizji drogi z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 3) tereny oznaczone **KDZ2, KDZ3** - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W - ul. Rolnicza:
- a) klasa - droga zbiorcza,
 - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 10-20m; w granicach planu 5-15 m, według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa,
 - d) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: **KDZ1, KDL1, KDL3, KDD1, KDD18, KX,**

- e) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,
 - f) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi;
- 4) tereny oznaczone **KDZ4, KDZ5** - droga projektowana - przedłużenie ul. Kościelna Droga:
- a) klasa - droga zbiorcza,
 - b) szerokość pasa drogowego - 20 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżkami rowerowymi lub ciągami pieszo-rowerowymi w granicach planu,
 - d) przekrój drogowy, tj. jezdnie z poboczami i rowami odwadniającymi,
 - e) maksymalna ochrona zachowanych zadrzewień wierzbowych; docelowo kształtowanie obustronnej alei drzew,
 - f) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowania z następującymi drogami: **KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD16, KDD18** oraz od północy w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - g) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się więcej zjazdów po północnej stronie drogi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - h) do czasu docelowego zagospodarowania terenu US/UT2, po zrealizowaniu drogi KDZ4, dopuszcza się dojazd do pól za pośrednictwem ciągu pieszo-rowerowego;
- 5) tereny oznaczone **KDL1, KDL2** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Brzegowa:
- a) klasa - droga lokalna,
 - b) szerokość pasa drogowego:
 - **KDL1** - zmienna 14-21 m, według rysunku planu,
 - **KDL2** - 12m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację parkingów na tych fragmentach drogi, gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12m,
 - f) ochrona zachowanych zadrzewień **KDL1**; docelowo kształtowanie obustronnej alei drzew,
 - g) miejsca kolizji drogi **KDL2** z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 6) teren oznaczony **KDL3** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Ogrodowa:
- a) klasa - droga lokalna,
 - b) szerokość pasa drogowego - 12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się kształtowanie obustronnej alei drzew;
- 7) teren oznaczony **KDD1** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Jarzębinowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - d) dostępność nieograniczona;
- 8) tereny oznaczone **KDD2, KDD3, KDD4** - istniejący ciąg dróg do modernizacji - ul. Cienista:
- a) klasa - droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego:
 - **KDD2** - zmienna 7-9 m, według rysunku planu,
 - **KDD3** - 8m,
 - **KDD4** - 8 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) fragmenty, gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego

- chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego,
- f) tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** - obowiązują odpowiednio ustalenia §16;
- 9) tereny oznaczone **KDD5, KDD6, KDD7** - istniejący i projektowany ciąg dróg - przedłużenie ul. Chopina:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - zmienna 10-11 m, według rysunku planu,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona;
- 10) teren oznaczony **KDD8** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Wiśniowa:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - zmienna 8-10 m, według rysunku planu,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona;
- 11) teren oznaczony **KDD9** - istniejąca droga do modernizacji:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - zmienna 5-6 m, według rysunku planu,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 12) teren oznaczony **KDD10** - istniejąca droga do modernizacji:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - 8 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 13) tereny oznaczone **KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD16, KDD17** - drogi projektowane:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - 10 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona;
- 14) tereny oznaczone **KDD15** - istniejąca do modernizacji:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - 8 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 15) tereny oznaczone **KDD18** - droga projektowana:
- klasa - droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego - 10 m, w granicach planu 6 m, według rysunku planu,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
 - dostępność nieograniczona.
3. **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:**

- 1) dla dróg położonych w granicach WOChK - tereny **KDZ5, KDD5-KDD7, KDD11-KDD17** oraz częściowo **KDGP, KDZ1, KDZ4, KDL2, KDL3, KDD8-KDD10** - według ustaleń ogólnych §9 ust 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust 6 i 7, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
 - a) konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
 - b) pozostawienie charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
 - c) zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
 - d) projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) dla pozostałych terenów – **KDZ2, KDZ3, KDD1-KDD4** oraz częściowo **KDGP, KDZ1, KDZ4, KDL2, KDL3, KDD8-KDD10** - według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §10 ust. 4, a dla terenu **KDZ2** także ust. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym: obowiązują ustalenia §11 ust. 1-3.

6. **Odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:** obowiązują ustalenia §15 ust. 9.

7. **Tymczasowe formy zagospodarowania terenu:**

- 1) do czasu realizacji drogi **KDGP** dopuszcza się:
 - a) realizację ul. Cienistej jako ciągu drogowego złożonego z terenów: **KDD2, KDD3, KDD4,**
 - b) realizację ciągu drogowego na przedłużeniu ul. Chopina złożonego z terenów: **KDD5, KDD6, KDD7;**
- 2) do czasu przebudowy zajezdni autobusowej (tereny **KS2, KS3**) uwzględniającej przebiecie drogi **KDD5** (przedłużenie ul. Chopina), nie dłużej jednak niż 10 lat, dla terenu **KDD5** dopuszcza się realizację drogi do drogi **KDD11**.

8. Plan wyznacza ogólnodostępny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony **KX**, dla którego ustala:

- 1) ciąg należy projektować według zasad ruchu uspokojonego, z uprzywilejowanym ruchem pieszym;
- 2) szerokość ciągu - 3-4 m; według rysunku planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 25%; dopuszcza się mniejszy udział o ile nawierzchnia ciągów będzie miała charakter przepuszczalny, np. będzie wykonana z kostki betonowej lub innego bruku.

9. Stawka procentowa dla wszystkich terenów - **1%**.

§ 33.

Ustalenia dla terenów urządzeń obsługi ruchu samochodowego KS1, KS2, KS3

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren **KS1** - stacja paliwowa z parkingiem publicznym;
- 2) teren **KS2, KS3** - transport publiczny - zajezdnia.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** biura wbudowane w obiekty.
 3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające w przypadku zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
 - 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.
 4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**
 - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
 5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35; tereny **KS2** i **KS3** można bilansować łącznie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25% działki budowlanej, tereny **KS2** i **KS3** można bilansować łącznie;
 - 4) dach płaski.
 6. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7;
 - 2) uciążliwość działalności musi ograniczać się do granic działki własnej;
 - 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie **dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
 7. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**
 - 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7;
 - 2) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych na terenie **KS1** - obowiązują ponadto ustalenia §10 ust. 4, 5.
 8. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
 - 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
 9. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - 2) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej inwestycji.
 10. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 3 -7.

11. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

12. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9, a ponadto: nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych; ścieki deszczowe z dachów mogą być zagospodarowane na działce własnej poprzez odprowadzenie do gruntu, z zachowaniem ustaleń ogólnych.

13. Stawka procentowa - 1%.

§ 34.

Ustalenia dla terenów urządzeń obsługi ruchu samochodowego KS4, KS5

1. **Przeznaczenie podstawowe** - parkingi publiczne.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz umieszczania reklam;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych.

3. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25 % terenu.

4. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) dla terenu **KS4** położonego w granicach WOChK według ustaleń ogólnych §9 ust 2 i 3 pkt 1)-2) oraz §9 ust 6 i 7;
- 2) dla terenu **KS5** według ustaleń ogólnych §9 ust. 2 i 4-7.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust. 6, 7.

6. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: **prawo energetyczne:** dla działek terenu **KS4**, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii.

7. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:** obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych.

8. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1.

9. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

10. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

11. Stawka procentowa - 1%.

§ 35.

Ustalenia dla terenów urządzenia infrastruktury

1. Wyznacza się tereny pod urządzenia infrastruktury oznaczone na rysunku symbolami **E, K, W1, W2**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) **E** - istniejące urządzenia elektroenergetyki do zachowania;
- 2) **W1** - istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę (wodociągi) - stacja uzdatniania wody - do modernizacji;

- 3) **W2** - istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę (wodociągi) - ujęcie wody - do modernizacji;
- 4) **K** - istniejące urządzenia utylizacji ścieków (kanalizacja) - oczyszczalnia ścieków - do przebudowy.

3. Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu oznaczonego **K**:

- 1) maksymalna ilość ścieków oczyszczanych przez przebudowaną oczyszczalnię zlokalizowaną na terenie **K** - 5100 m³/d;
- 2) przebudowa istniejących urządzeń kanalizacji powinna uwzględniać najlepsze dostępne techniki, tak aby w efekcie negatywne oddziaływanie obiektu na środowisko ograniczyć do granic działki własnej bez konieczności wyznaczania strefy ograniczonego użytkowania na terenach sąsiednich;
- 3) odprowadzenie ścieków oczyszczonych kolektorem tłocznym do Wisły;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków oczyszczonych do rowu zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu, w przypadku gdy jest to uzasadnione względami ochrony środowiska, w szczególności ochroną stosunków wodnych układu starorzeczcy;
- 5) maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu.

4. Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenów oznaczonych **W1, W2**: przebudowa lub modernizacja istniejących urządzeń wodociągów powinna uwzględniać najlepsze dostępne techniki, tak aby zminimalizować negatywne oddziaływanie obiektu na środowisko.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** dla terenów **E i W1** obowiązują ustalenia §10 ust. 4, 5.

6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia wskazana na rysunku planu, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), wprowadza się nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii.

7. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych § 15 ust. 9.

8. Stawka procentowa dla wszystkich terenów - **1%**.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 36.

Sposób wykonania uchwały

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz po opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomianek